

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 122/2022/DS-PT
Ngày 07-6-2022
V/v tranh chấp mở lối đi qua bất
động sản liền kề

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ngọc Mai
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 84/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 90/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 108/2022/QĐ-PT ngày 26/5/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đào Thị M, sinh năm 1968; thường trú: Số B, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đào Bảo C, sinh năm 1983; địa chỉ: Số A, đường A, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/3/2022), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Đào Thị U, sinh năm 1947; thường trú: Số 298/7, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Thanh N, sinh năm 1980; địa chỉ: Số C, đường M, khu phố V, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/01/2022), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Lê Hoàng Đ, sinh năm 2000, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
 2. Anh Lê Hoàng A, sinh năm 1995, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
Cùng địa chỉ: Số B, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.
 3. Bà Đào Thị N, sinh năm 1941; địa chỉ: Số V, tổ B, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
 4. Bà Đào Thị H, sinh năm 1976; địa chỉ: Số C, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
- *Người làm chứng:* Bà Võ Thị Kim H1, sinh năm 1957; thường trú: Số D, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.
- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đào Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Đào Thị M trình bày:*

Bà Đào Thị M là người có quyền sử dụng đất diện tích 330,7m² thuộc thửa đất số 1973, tờ bản đồ số 1BA1 tọa lạc khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 263445, sổ vào sổ H06537 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/4/2008 cho bà Võ Thị Kim H1, cập nhật biến động sang tên cho bà Đào Thị M ngày 07/7/2008.

Nguồn gốc thửa đất là do bà M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Kim H1 từ năm 2004. Tứ cận thửa đất như sau: Phía bắc giáp đất của bà Huỳnh Thị Thanh P; phía Đông giáp đất của bà Võ Thị Kim H1; phía tây giáp đất của Trần Minh H2; phía nam giáp đất bà Đào Thị N và bà Đào Thị U.

Thửa đất bà M nhận chuyển nhượng bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề, muốn đi ra ngoài thì phải đi qua đất của bà U (phần đất tranh chấp). Phần đất này từ năm 2004, bà M sử dụng để đi vào đất. Từ năm 1992, bà M đã sử dụng phần đất tranh chấp để đi vào đất của bà N1 (mẹ bà M).

Bà Đào Thị U là chủ sử dụng đất diện tích 354,6m² thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 328, 329 tọa lạc khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2227/QSSĐ/HTH.TG do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố D) cấp ngày 25/9/1993 cho hộ bà Đào Thị U. Nguồn gốc đất của bà U là của ông Đào Văn N2 và bà Phạm Thị T (ông, bà ngoại của bà M). Khi ông N2 và bà T còn sống thì ông N2, bà T chung sống cùng với bà N1 và bà U tại căn nhà bà U đang quản lý hiện nay. Năm 1992, ông T đồng ý để cho bà N1, bà M sử dụng lối đi đang tranh chấp để vào đất của bà N1.

Nay bà M yêu cầu bà U chừa diện tích đất 135,4m² để làm lối đi có vị trí từ đường giao thông công cộng vào đất của bà M.

- *Bị đơn bà Đào Thị U trình bày:*

Bà Đào Thị U là chủ sử dụng đất diện tích 853m² thuộc thửa đất số 328, 329; tờ bản đồ số 01 tọa lạc khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố D) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2227/QSSĐ/HTH.TG ngày 25/9/1993. Năm 2006, bà U tặng cho bà Đào Thị H diện tích đất 498,4m² thửa đất số 1957, tờ bản đồ số 1BA-1 đã được Ủy ban nhân

dân huyện (nay là thành phố) D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06005 ngày 08/12/2006.

Bà Đào Thị N là chủ sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 327m² thuộc thửa đất số 1973, tờ bản đồ số 1BA.1 tọa lạc khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2138/QSĐĐ/CQ-BA do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố D) cấp ngày 13/7/1998 cho hộ bà Đào Thị N. Nguồn gốc thửa đất, bà N1 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim H3. Bà N1 nhận chuyển nhượng của bà H3 từ năm 1992 nhiều lần, bà N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 01 phần diện tích đất. Một phần diện tích đất bà N1 nhận chuyển nhượng của bà H3 thì bà N1 để cho bà M đứng tên.

Năm 2006, bà U để cho bà M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà N1 đã mua của bà H3. Vì vậy, bà H3 ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà M. Tuy nhiên, việc mua bán đất, bà H3 chỉ tiến hành với bà N1 bà N1 là người trả tiền chuyển nhượng đất. Phần đất đứng tên bà M và phần đất đứng tên bà N1 có chung nguồn gốc giữa hai thửa đất của bà N1 và bà M giáp ranh, không có hàng rào, ranh giới, sử dụng không gian chung. Phần đất đứng tên bà M, bà M không sử dụng, không sinh sống tại đây. Trên đất của bà M chỉ có chuồng heo của bà N1. Trước đây, bà M thỉnh thoảng đi chùa, ghé thăm bà U rồi đi qua sang thăm bà N1.

Năm 2020, bà N1 khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bà U và yêu cầu bà U mở lối đi qua bất động sản liền kề. Tuy nhiên, Bản án dân sự phúc thẩm số 96/2020/DS-PT ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N1 và tại phần nhận định của Tòa án đã nhận định “phần đất của bà N1 có một cạnh giáp với đường đất, đường này có chiều rộng khoảng 02m sử dụng làm lối đi công cộng cho hơn 20 hộ dân phía bên trong”.

Nay bà M khởi kiện yêu cầu bà U phải mở lối đi qua bất động sản liền kề với diện tích 135,4m² thì bà U không đồng ý. Bà M muốn đi ra đường thì bà U có quyền yêu cầu bà N1 mở lối đi cho bà M để tiện lợi và phù hợp hơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị N trình bày:

Bà Đào Thị N là chủ sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 327m² thuộc thửa đất số 1973, tờ bản đồ số 1BA.1 tọa lạc khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2138/QSĐĐ/CQ-BA do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố D) cấp ngày 13/7/1998 cho hộ bà Đào Thị N. Phần đất có tứ cận: Phía bắc giáp đất Võ Thị Kim H1; phía nam giáp đất bà Đào Thị U; phía đông giáp mương nước; phía tây giáp đất của bà Đào Thị M.

Nguồn gốc thửa đất của bà N1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Kim H1 năm 1992. Đến năm 1998, bà N1 được Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp giấy chứng nhận cho bà N1. Phần đất của bà N1 không giáp đường nên muốn đi ra đường công cộng thì phải đi trên lối đi đang tranh chấp. Lối đi này, bà N1 đã đi từ năm 1992 đến nay.

Bà Đào Thị U là chủ sử dụng đất diện tích 853m² thuộc thửa đất số 328, 329; tờ bản đồ số 01 tọa lạc khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố D) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2227/QSSĐ/HTH.TG ngày 25/9/1993. Nguồn gốc thửa đất là do ông N2 và bà T để lại. Khi ông N2 và bà T còn sống, bà U sinh sống chung tại căn nhà bà U đang quản lý, sử dụng. Năm 1992, bà U mua thêm phần đất phía sau, ông N2 và bà T đã

đồng ý để bà N1 đi trên đất tranh chấp để vào đất. Lối đi này, bà U và bà M đã sử dụng từ năm 1992.

Thửa đất của bà M bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi ra đường công cộng. Nay bà M yêu cầu bà U chừa diện tích đất 135,5m² thuộc 01 phần thửa đất số 328, 329 từ đường công cộng vào đất bà M thì bà N1 đồng ý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị H trình bày:*

Đất của bà M không giáp ranh với đất bà U. Đất của bà M giáp ranh với đất của bà N1. Bà N1 và bà M là mẹ con ruột nên bà M có lối đi chung với đất của bà N1 ra đường đất nên bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hoàng Đ và anh Lê Hoàng A trình bày:*

Thông nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà M.

- *Người làm chứng bà Võ Thị Kim H1 trình bày:*

Bà H1 là chủ sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 4.073m² tọa lạc khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bà H1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1 từ năm 1992, việc chuyển nhượng có giấy tay. Bà H1 chuyển nhượng đất cho bà N1 05 lần. Năm 1998, khi đo đạc ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã (nay là phường) B thì diện tích chuyển nhượng cho bà N1 là 437m² và 330,7m². Năm 1998, bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho N1 với diện tích 330,7m². Bà N1 và bà M là mẹ con nên bà N1 đã để cho bà M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H1 không tiến hành mua bán đất với bà M. Bà H1 bán đất cho bà N1, người trả tiền cho bà H1 là bà N1. Đất của bà N1 và bà M có cùng nguồn gốc thửa đất của bà H1 chuyển nhượng cho bà N1. Hiện nay, bà N1 và bà M sử dụng chung, không có hàng rào ranh giới.

Khi bán đất cho bà N1, bà N1 sống chung cùng với ông N2 và bà T. Ông N2 và bà T đồng ý để cho bà N1 đi qua đất để vào đất mua của bà H1. Khi tách sổ cho bà M, đất của bà M không giáp ranh với đất của bà U còn thực tế giáp ranh hay không bà H1 không biết. Phần đất bà H1 bán cho bà N1 trước đây 01 cạnh là mương nước. Tuy nhiên, mương thoát nước đã được người dân lấp và hiện nay là đường đất cho 20 hộ dân đi lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị M với bị đơn bà Đào Thị U về việc “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất sản liền kề”.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/01/2022, nguyên đơn bà Đào Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đào Thị M là ông Đào Bảo C vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm tố tụng như: Không đưa Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương; bà Võ Thị Kim H1; ông Trần Minh H2; bà Phạm Thị T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không tiến hành đối chất giữa các đương sự với người làm chứng. Đồng thời,

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự phúc thẩm số 96/2020/DS-PT ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương là không đảm bảo quyền lợi, lợi ích hợp pháp của bà M vì vụ án đang được xem xét giám đốc thẩm nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm vì những vi phạm tố tụng nêu trên. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M, sơ đồ trích đo thửa đất (bút lục 268) thể hiện: Đất của bà M hiện đang bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề, cụ thể: Phía bắc giáp đất của bà Huỳnh Thị Thanh P; phía Đông giáp đất của bà Võ Thị Kim H1; phía tây giáp đất của Trần Minh H2; phía nam giáp đất bà Đào Thị N và bà Đào Thị U. Vì vậy, bà M có yêu cầu được mở lối đi qua bất động sản liền kề là có cơ sở.

Tuy nhiên, căn cứ vào Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 519 – 2021 ngày 19/5/2021, Bản án dân sự phúc thẩm số 96/2020/DS-PT ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật; trong đó có căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, Biên bản xác minh ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An tại Ủy ban nhân dân phường Bình An và lời khai của các đương sự, lời khai của người làm chứng đều xác định phần đất của bà N1 có một cạnh giáp với đường đất có chiều rộng khoảng 02m do Nhà nước quản lý và là đường đi chung cho khoảng 20 hộ dân. Tính từ phần đất của bà M đến nơi tiếp giáp với đường đi công cộng băng qua đất của bà N1 thì ngắn hơn nếu băng qua đất bà U. Hơn nữa, diện tích đất của bà M sử dụng tiếp giáp phần đất bà N1, bà N1 là mẹ của bà M, cho bà M diện tích đất trên. Bà N1 và bà M sử dụng chung phần đất, hai thửa đất không có hàng rào ranh giới nên bà M có thể đi qua đất của bà N1 để ra con đường đi công cộng do Nhà nước quản lý hiện nay có hơn 20 hộ dân đang đi. Như vậy, việc bà M yêu cầu mở lối đi qua phần đất của bà U chưa phải là thuận tiện và hợp lý nhất theo Điều 254 Bộ luật Dân sự. Do đó, yêu cầu của bà M không có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị N, anh Lê Hoàng Đ, anh Lê Hoàng A, bà Đào Thị H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người làm chứng bà Võ Thị Kim H1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người làm chứng theo quy định tại khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn bà Đào Thị M khởi kiện bị đơn bà Đào Thị U, yêu cầu bà U mở lối đi theo kết quả đo đạc có diện tích 135,4m² thuộc thửa 328, 329; tờ bản đồ số 1 tại khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2227/QSSĐ/HTH.TG do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố D) cấp cho Đào Thị U ngày 25/9/1993. Bà M sẽ thanh toán cho bà U giá trị quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng.

[4] Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà M là con ruột của bà N1. Năm 2020, bà N1 khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bà U và yêu cầu bà U mở lối đi qua bất động sản liền kề, trong vụ án này bà Đào Thị M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 96/2020/DS-PT ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N1 và tại phần nhận định của Tòa án đã nhận định *“phần đất của bà N1 có một cạnh giáp với đường đất, đường này có chiều rộng khoảng 02m sử dụng làm lối đi công cộng cho hơn 20 hộ dân phía bên trong”*. Như vậy, bà M muốn đi ra đường thì bà M có quyền yêu cầu bà N1 mở lối đi cho bà M tiện lợi và phù hợp hơn. Do vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn gồm bà Đào Thị N, anh Lê Hoàng Đ, anh Lê Hoàng A thống nhất theo phần trình bày và yêu cầu của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H thống nhất theo trình bày của bị đơn.

[6] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đào Thị M, Đào Thị N và Đào Thị U thể hiện:

Ngày 11/4/2008, bà Võ Thị Kim H1 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06537 đối với diện tích đất 330,7m² thuộc thửa 1973, tờ bản đồ số 1BA1 tại khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện tứ cận đất không tiếp giáp đất bà Đào Thị U. Ngày 12/6/2008, bà Hoàng ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đào Thị M quyền sử dụng đất nêu trên và bà M được cập nhật biến động sang tên ngày 07/7/2008.

Ngày 27/6/1998, bà Võ Thị Kim H1 ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho bà Đào Thị N với diện tích 437m² thuộc thửa 327, tờ bản đồ số 01 tại khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Theo biên bản về việc đo đạc, cắm mốc ranh giới, xác minh nguồn gốc đất (bút lục 179- 182) thể hiện tứ cận đất (có chủ sử dụng ký giáp ranh): Phía Bắc giáp đất Võ Thị Kim H1, phía Nam giáp đất bà Đào Thị U, phía Đông giáp mương thoát nước công cộng (đường đất hiện tại); phía Tây giáp đất Võ Thị Kim H1 (là phần đất chuyển nhượng cho bà M). Đến ngày 09/9/1997, bà Đào Thị N có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 13/7/1998, bà Đào Thị N được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố D) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2138QSSĐ/CQ-BA với diện tích 313m².

Ngày 25/9/2008, bà Đào Thị N được Ủy ban nhân dân huyện Thuận An (nay là thành phố Dĩ An) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2227/QSSĐ/HTH.TG với diện tích 853m² thuộc thửa 328, 329; tờ bản đồ số 1 tại khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất của Đào Văn N2 khai phá trước năm 1975, sau năm 1975 để cho Đào Thị U sử dụng, đến ngày 16/9/1998, anh em thống nhất cho bà Đào Thị U (bút lục 241) theo tờ quỹ quyền của

thân tộc (bút lục 243) có bà Đào Thị N ký tên. Theo biên bản về việc đo đạc, cắm mốc ranh giới, xác minh nguồn gốc đất (bút lục 240-241) thể hiện tứ cận đất (có chủ sử dụng ký giáp ranh): Phía Bắc giáp đất bà Hồ Thị C, phía Nam giáp đất núi Châu Thới, phía Đông giáp đất Đào Thị N; phía Tây giáp đường vào núi Châu Thới. Ngày 14/8/2006, bà Đào Thị U ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Đào Thị H với diện tích 498,4m² thuộc một phần thửa 328, 329 (thửa 1957). Theo biên bản đo đạc thực địa (bút lục 165) đất có tứ cận: Phía Bắc giáp Đào Thị N, phía Nam giáp đường nhựa; phía Đông giáp đường đất; phía Tây giáp Đào Thị U. Ngày 08/12/2006, bà Đào Thị H được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số và sổ H06005 nên diện tích đất bà U còn lại là 354,6m². Theo sơ đồ trích đo khu đất ngày 09/8/2006 (bút lục 160) thể hiện phần diện tích còn lại của bà Đào Thị U là thửa 328 và 1757 có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 1454 (thửa đất bà Đào Thị N); phía Nam giáp đường nhựa; phía Đông giáp đất Đào Thị H (phần bà U đã tặng cho); phía Tây giáp thửa 330 và thửa 1454.

[7] Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 519 ngày 19/5/2021 (bút lục 400) thể hiện đất của bà Đào Thị M tứ cận tại cạnh phía Nam giáp đất bà Đào Thị U, bà Đào Thị N, thể hiện khu đất được đo đạc theo hiện trạng và không được lồng ghép với bản đồ địa chính.

[8] Như vậy, căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như đo đạc thực tế thì quyền sử dụng đất của bà Đào Thị M có tứ cận không giáp đường đi, bị vây bọc bởi các bất động sản khác. Nếu căn cứ vào hồ sơ địa chính thì bà M muốn ra đường công cộng thì phải đi qua đất của bà Đào Thị N để ra đường đất, nếu muốn ra đường Châu Thới phải đi qua bất động sản của bà N1 và bà U. Nếu theo kết quả đo đạc thực tế, bà M muốn ra đường phải qua bất động sản bà U hoặc bà N1.

[9] Năm 2019, bà Đào Thị N (mẹ ruột bà Đào Thị M) khởi kiện bà U và bà Hiền yêu cầu mở lối đi chung đối với phần diện tích đất tranh chấp mà bà M đang khởi kiện. Trong vụ án này, bà Đào Thị M tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) và Bản án dân sự phúc thẩm số 96/2020/DS-PT ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N1. Như vậy, đến tại thời điểm hiện nay bản án dân sự phúc thẩm nêu trên không bị kháng nghị theo thủ tục tái thẩm hoặc giám đốc thẩm nên những tình tiết đã được xác định trong bản án là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Căn cứ vào Bản án dân sự phúc thẩm 96/2020/DS-PT ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, lời khai của bà M xác định “*nguồn gốc diện tích đất của bà M là do bà N1 là mẹ của bà M mua của bà H1, đến ngày 12/6/2008 bà M mới ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà H1 và bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất của bà N1 và bà M có chung nguồn gốc do bà N1 nhận chuyển nhượng của bà H1 từ năm 1992. Đồng thời, tại phần nhận định của Tòa án đã nhận định “*phần đất của bà N1 có một cạnh giáp với đường đất, đường này có chiều rộng khoảng 02m sử dụng làm lối đi công cộng cho hơn 20 hộ dân phía bên trong*”.

[11] Tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 19/5/2021 và tại Biên bản xác minh ngày 15/12/2020 tại Ủy ban nhân dân phường B thì phần đất của bà N1

có một cạnh giáp với đường đất có chiều rộng khoảng 02m do Nhà nước quản lý và là đường đi chung cho khoảng 20 hộ dân.

[12] Tại Điều Điều 254 quy định:

“1. Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ.

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.

Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định.

3. Trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù.”

Xét thấy, như tại đoạn [8] đã phân tích thì phần đất bà M bị vây bọc bởi các bất động sản khác nên theo quy định viện dẫn trên thì bà M có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý.

Theo kết quả đo đạc ngày 19/5/2021, từ vị trí đất bà M mở lối đi qua bất động sản của bà U có diện tích 135,4m (lối đi chiếm 37,59% diện tích của bà U, diện tích cạnh tiếp giáp đường Châu Thới là 4,02m; dài 31,40m chiếm 37,96% chiều dài cạnh tiếp đường). Như vậy, nếu bà U phải mở lối đi cho bà M thì diện tích bà U còn lại là 225,5m², cạnh tiếp giáp đường Châu Thới là 6,57m. Theo định giá thì giá trị quyền sử dụng đất mà bà M yêu cầu mở lối đi có giá là 2.031.000.000 đồng. Trong khi, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và trên bản đồ địa chính cũng như kết quả đo đạc thực tế thể hiện diện tích đất của bà M sử dụng tiếp giáp phần đất bà N1, bà N1 là mẹ của bà M, bà N1 cho bà M diện tích đất trên. Bà N1 và bà M sử dụng chung phần đất, hai thửa đất không có hàng rào ranh giới nên bà M có thể đi qua đất của bà N1 để ra con đường đi công cộng do Nhà nước quản lý mà hiện nay có hơn 20 hộ dân đang đi. Như vậy, đối chiếu bản đồ địa chính, hiện trạng thực tế và quy định viện dẫn trên, tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi thì lối đi bà M yêu cầu mở trên bất động sản của bà U không được coi là thuận tiện và hợp lý nhất. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[13] Trong vụ án mà bà M khởi kiện bà U, không liên quan đến Ủy ban nhân dân thành phố D, bà Võ Thị Kim H1, ông Trần Minh H2, bà Phạm Thị T nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người trên vào tham gia tố tụng là phù hợp theo quy định tại khoản 6 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đối chất nhưng nguyên đơn từ chối đối chất nên Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất được (bút lục 425, 426). Do vậy, ý kiến của người đại diện hợp pháp của

nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng vì đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không tiến hành đối chất là không có căn cứ.

Đối với ý kiến của người đại diện hợp pháp nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự phúc thẩm số 96/2020/DS-PT ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương là không đảm bảo quyền lợi của bà M. Xét, như tại đoạn [9] đã phân tích, đến tại thời điểm hiện nay bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên không bị kháng nghị theo thủ tục tái thẩm hoặc giám đốc thẩm nên những tình tiết đã được xác định trong bản án là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, ngoài chứng cứ nêu trên Tòa án cấp sơ thẩm còn căn cứ vào các chứng khác là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M, bà N1, bà U, kết quả đo đạc và kết quả xác minh nên ý kiến của người đại diện hợp pháp nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[14] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[15] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp

[16] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đào Thị M.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Đào Thị M phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003451 ngày 25/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (do ông Trần Văn Thuận nộp thay).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

